



# COMUNE DI VIAREGGIO

*PEEP N. 4 "Ex Centrale del Latte"*  
*Piano Attuativo*  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**ADOZIONE**  
*Aprile 2006*

## SEZIONE 1 – INTERVENTI GENERALI

### Capo 1. DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1- *Ambito di applicazione e obiettivi del Piano*

1. Il PRG vigente, approvato con Delibera C.C. n. 66 del 27.10.1997 prevede nell'area denominata centrale del latte la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica denominato Peep n.4
2. L' Ambito di applicazione del Piano e' il territorio comunale indicato a .PEEP 4 "Centrale del Latte" cosi' come individuato nella tavola denominata "Estratto PRG vigente" in scala 1/2000 allegata; il piano attuativo prevede la suddivisione in 4 comparti.
3. Comparto 1: (Proprietà Comunale) In funzione degli interventi previsti nel comparto 1 il Comune di Viareggio ha inteso partecipare al bando promosso dalla Regione Toscana (Delib. C.R. n. 51/2004 - Realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione. - Dimensionamento dei finanziamenti - Condizioni, procedure e termini per la predisposizione dell'avviso pubblico) per la realizzazione di alloggi in affitto utilizzando le potenzialità edificatorie dell'area. In alternativa il Comune di Viareggio intende utilizzare l'area del Comparto 1 per la realizzazione di edilizia pubblica da destinare ad alloggi per emergenza abitativa o la realizzazione di alloggi in locazione a fitto concordato. Una porzione del Comparto 1 (lotto B) potrà essere utilizzata per la realizzazione di strutture ad uso pubblico
4. Comparto 2: Realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica con Ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente:
5. Comparti 3 e 4 Interventi di Ristrutturazione Edilizia.

La normativa Integra e sostituisce, ove in contrasto, la normativa di P.R.G.

Il Piano e' costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tavole Formato A3
  - o Aerofotogrammetrico scala 1:1.000
  - o Estratto catastale scala 1:2.000
  - o Estratto PRG vigente scala 1:2.000
  - o Suddivisione in comparti scala 1:500
  - o Categorie d'intervento sul Patrimonio Edilizio Esistente scala 1:500
  - o Comparto I II – Distanze e allineamenti scala 1:500
  - o Comparto I II – Suddivisione in lotti edificatori scala 1:500
  - o Comparto I – Planimetria Piano Terra scala 1:500
  - o Comparto I - Planivolumetrico scala 1:500
  - o Comparto I - Sezioni scala 1:500
  - o Comparto I - Opere di Urbanizzazione (a – b) scala 1:500
  - o Comparto I - Schemi distributivi (Piano Terra – Piano Tipo) scala 1:500
- Relazione Geologica Tecnica
- Relazione tecnica - Studio di rischio Idraulico

### Capo 2. PROCEDURE DI ATTUAZIONE

#### Art 2 - *Strumenti di attuazione degli Interventi*

Il Piano si attua mediante interventi diretti che interessano ciascun comparto o porzione di esso , così come meglio individuati, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale, e delle norme e regolamenti comunali.

- Comparto 1 : Lotto A – Lotto A' – Area a Parcheggio Privato (Ppr)
- Comparto 1 : Lotto B
- Comparto 2
- Comparto 3
- Comparto 4

#### Art. 3- *Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria*

Il Piano in oggetto, prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Strade e relative adiacenze
- Parcheggi Pubblici
- Percorsi pedonali ad uso pubblico
- Verde Pubblico
- Rete ENEL
- Rete Acquedotto
- Rete Gas
- Illuminazione Pubblica
- Fognatura Acque Bianche
- Fognatura Acque Nere

## **SEZIONE 2 –NORMATIVA GENERALE**

### **Capo 3 - NORME DI CARATTERE GENERALE**

#### **Art. 4 – Le invarianti**

Con il termine invarianti si intende definire le seguenti parti del progetto che non possono subire modifiche se non nell'ambito di una revisione generale del PdR.

- L'assetto generale dei comparti
- L'assetto generale dei lotti A – A1 – B nei quali è diviso il comparto 1
- L'assetto generale dell'impianto viario;
- L'assetto dell'impianto edilizio in particolare per quanto riguarda degli edifici in corrispondenza dei fronti prospicienti le vie e gli spazi pubblici;
- L'assetto generale delle aree di uso pubblico;
- Le destinazione d'uso successivamente indicate.
- La suddivisione tra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato;
- Le distanze e gli allineamenti indicate nella tavola distanze e allineamenti

#### **Art. 5 – Le varianti**

Con il termine varianti si intende definire le parti del progetto che possono subire modifiche nell'ambito della progettazione di dettaglio

- L'assetto tipologico-architettonico degli edifici, l'articolazione e dimensionamento dei singoli alloggi nel rispetto dei parametri e indicazioni definiti dagli articoli successivi e dalle normative vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica;
- Il disegno degli spazi pubblici aperti;

### **Cap. 4**

#### **ELEMENTI NORMATIVI DEGLI INTERVENTI E DEFINIZIONI URBANISTICHE**

#### **Art. 6- Indici edilizio urbanistici**

- Volumetria max ammissibile è pari a mc. 9.000
- L'altezza max prevista nella zona è pari a ml. 9,50

#### **Art. 7 - Distanze e Parcheggi Privati -**

##### *1 Distanze*

La distanza minima di un fabbricato dai confini del lotto e' fissata in 5,00 ml,

Per quanto riguarda gli allineamenti sui fronti stradali valgono gli allineamenti indicati sulla tavola denominata "Distanze e allineamenti"

Per quanto non espressamente previsto valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente e delle leggi generali in materia.

##### *2 Parcheggi Privati*

I soggetti attuatori in sede di richiesta di permessi di costruire dovranno reperire gli spazi per il parcheggio in misura non inferiore a quanto stabilito dalla Legge n. 122/89 così come individuati nella tavola "Suddivisione lotti"

### **Art. 8- Destinazioni d'uso**

Con il termine destinazione d'uso si definisce la destinazione d'uso di ciascuna delle singole unita' immobiliari presenti all'interno del Piano.

Le destinazioni d'uso consentite, nel rispetto della destinazione generale di zona, sono le seguenti:

- Residenziale
- Attrezzature e servizi

### **Art. 9 Volumi tecnici – Rinvio al Regolamento Edilizio vigente**

Per i volumi tecnici valgono le disposizioni del Regolamento edilizio vigente

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolo valgono le e le disposizioni del Regolamento edilizio vigente

## **Capo 5.**

### **TIPOLOGIE EDILIZIE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CATEGORIE D'INTERVENTO**

#### **Art. 10 Tipologie edilizie ammesse dal presente piano**

Le tipologie edilizie ammesse dal presente piano sono:

- Tipologia a Corte
- Tipologia a Ballatoio
- Tipologia in linea
- Tipologia a schiera

#### **Art. 11 Definizione delle categorie d'intervento ammesse**

*Le categorie d'intervento ammesse sono le seguenti:*

##### **1.Ristrutturazione Edilizia**

##### **2.Ristrutturazione Urbanistica**

#### **1 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (disciplinati ai sensi dell'art. 79 della L.R.T. n.1/2005) sono evidenziati nella tavola denominata "CATEGORIE INTERVENTO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE" allegata al presente Piano e sono ammessi esclusivamente sull'edificato del Lotto B e nei comparti n.3 e n. 4).

#### **2 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (disciplinati ai sensi dell'art. 79 della L.R.T. n.1/2005) sono evidenziati nella tavola denominata "CATEGORIE INTERVENTO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE" allegata al presente Piano e sono ammessi nel comparto 1 (lotto A e lotto A') e nel comparto 2.

#### **Art. 12 Caratteristiche costruttive**

Le nuove costruzioni devono essere realizzate con materiali e tecniche costruttive tali da armonizzarsi nel contesto tipico dell'edilizia dell'area di Viareggio.

##### *Strutture verticali*

Sono ammesse i seguenti tipi di strutture portanti:

- telaio in cemento armato
- Muratura portante

##### *Coperture*

Sono ammesse le seguenti tipologie

- Coperture di tipo tradizionale a falda con manto di copertura in laterizio. Canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata. Sono escluse la plastica e l'acciaio.
- Tetto a copertura Piana
- Tetto rovescio – giardino pensile

##### *Pareti perimetrali esterni*

Sono ammesse:

- Murature in laterizio.
- Murature in Poraton

##### *Materiali di finitura*

I materiali di finitura che possono essere utilizzati per i tamponamenti esterni sono i seguenti:

- Intonaco di tipo civile coibente
- Tinteggiature con intonaci colorati in pasta
- Pittura a calce

##### *Infissi*

I materiali per gli infissi ammessi sono

- legno
- pvc
- alluminio e legno

*Sistemazione esterne*

- Tutte le eventuali recinzioni devono essere realizzate in laterizio o in elementi in cls intonacati
- Le pavimentazioni esterne ammesse sono del tipo autobloccante
- Le sistemazioni a verde con area a seminato e vegetazione autoctona.

*Colori e tinteggiature*

La scelta delle tinteggiature di facciate prospicienti vie, piazze, spazi pubblici

Il progetto architettonico dovrà essere accompagnato da campioni delle tinte e dei materiali o, in alternativa, la loro descrizione dettagliata con riferimento al catalogo cromatico prescelto.

#### ***Art. 13- Volumi tecnici – Rinvio al Regolamento Edilizio vigente***

Per i volumi tecnici valgono le disposizioni del Regolamento edilizio vigente

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolo valgono le e le disposizioni del Regolamento edilizio vigente

### **SEZIONE 3 –INTERVENTI NEI COMPARTO 1 – 2**

#### **Capo 6**

#### ***CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO***

#### ***Art. 14– Superfici e Volumetrie generali***

*Superficie Territoriale: mq. 3.900*

*Sup. Fondiaria: mq. 1375*

*Volumetria residenziale max ammissibile: mc. 9.000*

*Area per opere di urbanizzazione: mq. 1.650*

#### ***Art. 15 - Interventi previsti nei lotti denominati “A” – “A”” – “Ppr”***

Superficie Fondiaria: mq. 2.000

Area a Parcheggio Privato: mq. 885

Volumetria: mc. 7.600

Gli interventi nei lotti sopraindicati dovranno essere realizzati unitariamente nell'ambito della realizzazione di alloggi per edilizia abitazioni da destinare alla locazione a canone controllato per periodi non inferiori a 25 anni e/o alla realizzazione di abitazioni da cedere/assegnare in proprietà (edilizia agevolata).

L'assegnazione delle aree destinate agli interventi previsti nei lotti di cui sopra avviene, nel caso della con le modalità previste dal Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 4114 del 25/07/2005 di cui alla delibera di Giunta Regionale della Toscana n. 94 del 24/01/2005.

In caso di mancata realizzazione degli alloggi con le modalità suddette, gli interventi saranno realizzati direttamente dal Comune di Viareggio per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica in affitto e/o di alloggi destinati all'emergenza abitativa

Caratteristica dell'intervento è inoltre il riferimento a strategie di sostenibilità ambientale, sia per quanto riguarda la conformazione dell'edificio, per l'esposizione che per le scelte più propriamente tecniche e tecnologiche.

#### ***Art. 16 - Interventi previsti nei lotti denominati “B”***

Il lotto B destinato la realizzazione di strutture destinate ad attrezzature e servizi di uso pubblico tra le quali sedi di enti pubblici, associazioni no profit da attuare tramite interventi di Ristrutturazione Edilizia

Superficie Fondiaria: mq. 250

Slp max – mq. 250

H. max – ml. 7,00

#### ***Art. 17– Interventi previsti nel Comparto 2***

*Interventi di ristrutturazione Urbanistica*

Per la realizzazione degli interventi previsti nel Comparto 2 si applicano le disposizioni di cui all'art. 35 della L.865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

Superficie Territoriale: mq. 750

Sup. Fondiaria: mq. 525

Volumetria max ammissibile: Viene calcolata in funzione del prodotto tra la superficie coperta esistente e l'altezza virtuale stabilita in ml. 3,00 – Vol. Virtuale : mq. 466 x 3 ml = 1.400  
Area per opere di urbanizzazione:mq. 250

Per la realizzazione degli interventi previsti nel Comparto 2 si applicano le disposizioni di cui all'art. 35 della L.865/71 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **SEZIONE 4 –INTERVENTI NEI COMPARTI 3 – 4**

##### **Capo 7 - NORME DI CARATTERE GENERALE**

###### ***Art. 18 – Disposizioni generali sugli interventi edilizi***

Per le aree comprese nel Perimetro del PEEP 4 “Centrale del Latte” e identificate come comparti 3 – 4 valgono le disposizioni generali stabilite dal vigente PRG (art. 27 – PEEP n. 4 Centrale del Latte) .  
Sono comunque ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia così come definite dall'art. 79 della L.R.T. n. 1/2005.

###### ***Art.19- Destinazioni d'uso ammissibili***

Con il termine destinazione d'uso si definisce la destinazione d'uso di ciascuna delle singole unita' immobiliari presenti all'interno del Piano.

Le destinazioni d'uso consentite, nel rispetto della destinazione generale di zona, sono le seguenti:

- Residenziale

#### **SEZIONE 4 –PRESCRIZIONI GENERALI**

##### **Cap.8 PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLA PERIZIA GEOLOGICA E DALLA PERIZIA IDRAULICA**

###### ***Art. 20 Prescrizioni derivanti dallo studio Geologico Tecnico –***

Le prescrizioni derivanti dallo studio geologico tecnico evidenziano la necessità di supportare l'approvazione del Piano Attuativo da un adeguato studio idraulico. Si suggeriscono altresì particolari accorgimenti strutturali quali il rialzamento dei piani terra e l'esclusione degli scantinati:

###### ***Art. 21 Prescrizioni derivanti dallo studio di Rischio Idraulico***

Lo studio idraulico ha previsto per la messa in sicurezza idraulica il rialzamento degli edifici di nuova edificazione **il rialzamento di 50 cm. rispetto al piano di campagna.**

***Viareggio, lì 27/04/2006***

Il Responsabile Ufficio  
Progettazione Urbanistica  
Arch. Davide Berrugi

Il Dirigente  
Dott. Arch. Franco G.M. Allegretti